



Radom, 26.10.2022 r.

**PREZYDENT  
MIASTA RADOMIA**

ArII.6730.277.2021.IW

**DECYZJA NR 432/2022  
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 2000), zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1588 ze zm.) i rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy* /Dz.U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1589/ po ponownym rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 01.04.2021 r., uzupełnionego w dniu 05.05.2021r.,

**ustalam  
sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy**

dla inwestycji zamierzonej przez: [REDAKTOWANE]

pod nazwą: **budowa pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej na części działek nr ewid. 80/1 i 80/2 w granicach ABCDA (obręb 0220-Wólka Klwatecka, arkusz 188) w Radomiu.**

**1. Rodzaj inwestycji.**

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

**2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych oraz analizy urbanistycznej położenia i stanu zainwestowania przedmiotowego terenu i obszaru sąsiedniego:**

## 2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- Inwestycję należy sytuować, projektować i realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225) oraz ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.).
- Lokalizacja zabudowy wyłącznie na działce nr ewid. 80/1 w granicach ABCDA.
- Nieprzekraczalna linia zabudowy – w odległości 5m od granicy z działką nr ewid. 80/2 (zgodnie z załącznikiem graficznym) oraz w odległości 20m od północnej granicy terenu objętego wnioskiem (zgodnie z załącznikiem graficznym).
- Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu – max 30% powierzchni działek nr ewid. 80/1, 80/2 w granicach ABCDA. Ponadto min. 50% ma stanowić powierzchnię biologicznie czynną, pozostałe 20% może być przeznaczone na chodniki, tarasy, dojazdy.

### Ustalenia dla każdego z projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- Szerokość elewacji frontowej (wschodniej) – max 9m; łączna szerokość wspólnej elewacji frontowej budynków w zabudowie szeregowej max 40m.
- Wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – max 4,5m od poziomu terenu do okapu dachu lub na max 9m od poziomu terenu do najwyższego punktu ściany szczytowej. Wskazana jest taka sama wysokość okapów dachów budynków w zabudowie szeregowej.
- Geometria dachu – dach dwuspadowy o kącie nachylenia połąci do 45°. Wysokość głównej kalenicy max 9m n.p.t. Kierunek głównej kalenicy ustala się jako równoległy lub prostopadły do frontowej granicy terenu objętego wnioskiem tj. odcinak AB. Dla skrajnych budynków w „szeregu” dopuszcza się dachy wielospadowe lub ich wycinki, spełniające powyższe warunki. Wskazany jest taki sam kąt spadku połąci i taka sama wysokość kalenicy dla budynków w zabudowie szeregowej.

## 2.2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi:

- Teren inwestycji nie jest objęty niżej wymienionymi formami ochrony przyrody w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody (nie stanowi parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, użytku ekologicznego, stanowiska dokumentacyjnego, nie ma na nim pomników przyrody i nie znajduje się w otulinie żadnego z wymienionych obszarów).
- Jeżeli grunt działki nr ewid. 80/2 w granicach ABCDA, określony w ewidencji gruntów jako łąki trwałe (**ŁIV**), pastwiska (**PsV**), jest pochodzenia organicznego, to przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniem budowy należy uzyskać w Wydziale Ochrony Środowiska i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Radomiu decyzję zezwalającą na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej – zgodnie z art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 03 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.).
- Projektowana inwestycja nie może powodować zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby oraz stwarzać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne.
- Obowiązuje ochrona drzew i krzewów w rejonie inwestycji.
- Obowiązuje ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.
- W trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu. W projekcie budowlanym uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (art. 74 i art. 75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 ze zm.).
- Inwestycja nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i nie powinna stanowić uciążliwości dla zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie.

### **2.3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- Teren, na którym przewidziana jest lokalizacja inwestycji położony jest poza zasięgiem oddziaływania dóbr kultury ustanowionych przepisami odrębnymi.
- W przypadku natrafienia w trakcie prowadzonych prac ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku należy go zabezpieczyć i zgłosić znalezisko do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Warszawie Delegatura w Radomiu, 26-600 Radom, ul. Żeromskiego 53.
- Inwestor zobowiązany jest do finansowania ewentualnych ratowniczych badań archeologicznych.

### **2.4. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- Zaopatrzenie w wodę – dla budynku nr 5 (sytuowanego najbliżej południowej granicy działki nr ewid. 80/1) z miejskiej sieci wodociągowej na warunkach jej dysponenta. Dla pozostałych budynków do czasu uregulowania gospodarki wodnej w rejonie inwestycji należy rozwiązać lokalnie (indywidualne ujęcie wody) - zgodnie z pismem Wodociągów Miejskich Sp. z o.o. z dnia 19.04.2021r. znak DT- 646/2232-O/21MJ.
- Odprowadzenie ścieków – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach jej dysponenta.
- Zaopatrzenie w energię elektryczną – z linii energetycznej na warunkach dystrybutora energii.
- Zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej na warunkach dystrybutora gazu.
- Zaopatrzenie w energię cieplną - z indywidualnego źródła ciepła, odpowiadającego przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, w tym z kolektorów słonecznych.
- Odpady – gromadzenie i przekazywanie uprawnionym odbiorcom, zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. *o odpadach* (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 699 ze zm.).
- Odprowadzenie wód opadowych – na teren własnej nieruchomości w sposób uniemożliwiający zalewanie działek sąsiednich.
- Dojazd (dostęp do drogi publicznej) – od strony ul. Janiszewskiej (droga gminna) przez ul. Puszcząską (droga wewnętrzna – działka nr ewid. 151 – we władaniu Skarbu Państwa) oraz przez działkę nr ewid. 82/3 (współwłasność osób fizycznych, w tym wnioskodawców).
- Miejsca postojowe (odkryte lub wbudowane) należy zapewnić na terenie objętym decyzją wg wskaźnika min. 1 miejsce / 1 mieszkanie.

### **2.5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- Projektowana inwestycja nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej.
- W przypadku istnienia infrastruktury technicznej w obszarze inwestycji, należy zapewnić właścicielom działek sąsiednich możliwość korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności.
- Nie można ograniczać dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
- Dopuszczalny poziom hałasu, wibracji, zakłóceń elektrycznych, promieniowania, zanieczyszczeń wody i gleby występujący w obszarze oddziaływania inwestycji nie powinien przekraczać wartości określonych w przepisach i normach.
- Przełożenia lub zbliżenia do istniejących sieci uzbrojenia technicznego rozwiązać na warunkach i w uzgodnieniu z właścicielami tych sieci.
- Wyżej podane wymagania mają charakter zasad ogólnych i nie zwalniają wnioskodawcy z zachowania dalej idących wymagań zawartych w ustawie *Prawo budowlane* i przepisach wykonawczych do tej ustawy.

### **2.6. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:**

- Projektowana inwestycja zlokalizowana jest poza granicami terenów górniczych i nie dotyczą jej związane z takimi terenami zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

### 3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

- oznaczono literami ABCDA na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej część graficzną (załącznik nr 1) niniejszej decyzji.

### 4. Wymagania formalne:

- Projekt budowlany opracować z uwzględnieniem następujących przepisów:
  - ustawa z dnia 07 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (j.t. Dz.U z 2021 r. poz. 2351 ze zm.),
  - ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.),
  - ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 ze zm.),
  - ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 916 ze zm.),
  - ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. *o odpadach* (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 699 ze zm.),
  - rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 1225),
  - rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. *w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego* (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 1679),
  - inne przepisy odrębne, w tym techniczno-budowlane, polskie normy, zasady wiedzy technicznej.
- Uzyskać uzgodnienia dokumentacji projektowej wynikające z przepisów szczególnych.

### Uzasadnienie

Postępowanie w przedmiotowej sprawie zostało wszczęte na wniosek złożony w dniu 05.05.2021r. przez [REDAKTOWANE]

Ponieważ wniosek nie czynił zadość wymaganiom ustalonym w przepisach prawa, na podstawie art.64 §2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. *Kodeks postępowania administracyjnego*, organ pismem z dnia 16.04.2021r. wezwał do jego uzupełnienia. W dniu 05.05.2021r. wniosek został uzupełniony.

Planowana inwestycja polega na budowie pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej na części działek nr ewid. 80/1 i 80/2 w granicach ABCDA (obręb 0220-Wólka Klwatecka, arkusz 188) w Radomiu.

Strefa oddziaływania planowanej inwestycji ograniczać się będzie do terenu objętego decyzją i nie będzie stwarzała uciążliwości dla działek sąsiednich. Za strony postępowania uznano wnioskodawcę, będącego również współwłaścicielem działki nr ewid. 80/2, uznano pozostałych współwłaścicieli tej działki oraz właściciela działki nr ewid. 80/1. Pismem z dnia 26.05.2021r. strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania.

W przedmiotowej sprawie zachodziło prawdopodobieństwo sprzeczności postanowień decyzji z projektowanymi ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (plan jest w trakcie opracowywania przez Miejską Pracownię Urbanistyczną). Dlatego też, na podstawie art.62 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, organ wydał postanowienie Nr 678/2021 z dnia 16.07.2021r. zawieszające postępowanie w przedmiotowej sprawie na czas 9 miesięcy od dnia złożenia wniosku.

W dniu 30.07.2021r. wnioskodawca zgłosił zażalenie na ww. postanowienie. Sprawę przekazano do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Radomiu, które postanowieniem z dnia 03.09.2021r. znak SKO.ZP.4110.181.1900.2021 uchyliło zaskarżone postanowienie i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia.

W w/w postanowieniu Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Radomiu zaznaczyło, że w toku postępowania winni brać udział również właściciele działek

#### 4 URZĄD MIEJSKI W RADOMIU – WYDZIAŁ ARCHITEKTURY – REFERAT PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO – AR II

ul. Kilińskiego 30 (pok.218B), 26-600 Radom, tel. 48 36 20 928 fax: 48 36 20 239, e-mail: architektura@umradom.pl  
[www.radom.pl](http://www.radom.pl)

bezpośrednio graniczących z nieruchomością określoną jako teren działek nr ewid. 1/3, 1/1, 1/42, 79, 48, 62/16, 62/17, 81/6, 82/3 Pismem z dnia 08.10.2021r. właściciele działek nr ewid. 1/3, 1/1, 1/42, 79, 48, 62/16, 62/17, 81/6, 82/3, poinformowano o nabyciu statusu strony niniejszego postępowania. Z uwagi na powyższe ilość stron postępowania przekroczyła 20 osób, a zgodnie z art.49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego*, zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu będzie następować w formie publicznego obwieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Radomiu, o czym strony zostały poinformowane pismem z dnia 08.10.2021r.

W dniu 28.03.2022r. Rada Miejska w Radomiu podjęła uchwałę nr LXXVI/682/2022 w sprawie zmiany uchwały nr XLVII/435/2020 z dnia 14.12.2020r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów miasta Radomia. Zgodnie z treścią §1 ust. 3 pkt 13 w/w uchwały z obszarów dotyczących do przystąpienia do sporządzenia planu wyłączono teren objęty granicami m.in. arkusza 188, obręb Wólka Klwatecka.

W dniu 27.04.2022r. Prezydent Miasta Radomia wydał decyzję Nr 204/2022, odmawiającą ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla planowanego przedsięwzięcia, od której odwołał się pełnomocnik wnioskodawcy. Sprawę przekazano do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Radomiu, które decyzją z dnia 20.06.2022r. znak SKO.ZP.4110.1690.2022 uchyliło zaskarżoną decyzję i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia.

W dniu 02.09.2022r. [REDAKTION]

[REDAKTION] wystąpili z prośbą o dopisanie spółki jako wnioskodawcy do ww. wniosku o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie pięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej na części działek nr ewid. 80/1 i 80/2 w granicach ABCDA (obręb 0220-Wólka Klwatecka, arkusz 188) w Radomiu.

Rozpatrując ponownie wniosek w przedmiotowej sprawie ustalono jak poniżej.

Przeprowadzona w niniejszej sprawie, stosownie do wymogu art.53 ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, jak również analiza stanu faktycznego i prawnego terenu lokalizacji inwestycji pozwala stwierdzić, że:

- Działki nr ewid. 80/1, 80/2 w granicach ABCDA nie są objęte ustaleniami żadnego obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Teren nie jest również objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Działka nr ewid. 80/1 stanowi własność osoby prawnej [REDAKTION] natomiast działka nr ewid. 80/2 stanowi współwłasność osób fizycznych i osoby prawnej (w tym wnioskodawców).
- Zgodnie z ewidencją gruntów teren działek nr ewid. 80/1 to zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (**Bp**), działki nr ewid. 80/2 w granicach ABCDA to łąki trwałe (**ŁIV**), pastwiska (**PsV**).
- Teren objęty decyzją nie jest zabudowany.
- Teren inwestycji nie przylega do pasa drogowego żadnej drogi publicznej lub drogi wewnętrznej stanowiącej własność Gminy Miasta Radomia lub Skarbu Państwa.

[REDAKTION] Przedmiotowy teren jest objęty ważną decyzją Prezydenta Miasta Radomia Nr 37/2011 z dnia 26.01.2011r. znak ArII7331/752/2010/MP, ustalającą warunki zabudowy dla budowy dziesięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (2 x 5 budynków), ogólnodostępnej drogi wewnętrznej, ciągu pieszo-jednego i ścieżki rowerowej, na działce nr 80 (obręb 0220- Wólka Klwatecka, arkusz 188) położonej w Radomiu przy ul. Warszawskiej, wydaną na wniosek [REDAKTION]

[REDAKTION] Działki nr ewid. 80/1, 80/2 powstały w wyniku podziału działki nr ewid. 80. Na podstawie ww. decyzji zostało wydane pozwolenie na budowę – decyzja Prezydenta Miasta Radomia Nr 381/2020 z

dnia 19.06.2020 r., znak: ArI.6740.1.56.2020.KM, przeniesione decyzją Nr 416/2020 z dnia 16.10.2020r. na rzecz [REDAKTOWANE]

Ponadto część terenu inwestycji objęta jest ważną decyzją Prezydenta Miasta Radomia Nr 692/2010 z dnia 30.12.2010r. znak ArII7331/870/2010/UM, ustalającą warunki zabudowy dla budowy dziewięciu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących oraz drogi wewnętrznej od strony ul. Puszcząńskiej, na terenie działek o nr ewid. 61, 62/3, 62/5, 73, 62/7, 81/5 oraz na części działek nr 72/4, 80, 82/2 (obręb 0020- Wólka Klwatecka, arkusz 188) położonych w Radomiu przy ul. Klwateckiej i ul. Warszawskiej w granicach oznaczonych literami ABCDEFGHIJKLŁMNOPRSTUA, wydaną na wniosek [REDAKTOWANE]

- Teren inwestycji nie znajduje się na terenach określonych w art.87<sup>7</sup> pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. *Prawo lotnicze* (j.t. Dz.U z 2022 r. poz. 1235), natomiast znajduje się w otoczeniu lotniska Radom-Sadków na terenach określonych w art.86 ust.7 ww. ustawy. Ponieważ inwestycja polega na budowie obiektu o wysokości do 15m nad poziomem otaczającego terenu, położonego w odległości większej niż 600m od lotniczego urządzenia naziemnego, zgodnie z art.86 ust.9 pkt 1 ww. ustawy przepisu art.86 ust.7 nie stosuje się. Nie jest więc konieczne uzyskanie uzgodnienia z Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego w zakresie dotyczącym art.86 ust.7 ww. ustawy.
- Według „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Radom” (uchwała Rady Miejskiej w Radomiu Nr 221/99 z dnia 29.12.1999 r. ze zm.) teren objęty decyzją znajduje się w strefach:
  - *MN- zabudowa mieszkaniowa ekstensywna;*
  - *TO - tereny otwarte: rolne, łąki, nieużytki, zieleń nieurządzona z możliwością dolesień, obszary terenów otwartych biologicznie czynnych Miejskiego Systemu Przyrodniczego (MSP) z zakazem zabudowy;*
  - *obszary wskazane do ochrony przez ustanowienie obszaru chronionego krajobrazu (OCHK);*
  - *w granicach głównych korytarzy ekologicznych w obrębie istniejącego Miejskiego Systemu Przyrodniczego;*
  - *w granicach obszarów wskazanych do ochrony przez ustanowienie zespołów przyrodniczo krajobrazowych (ZP-K 6).*

Przedmiotowy teren nie jest objęty obowiązkiem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

- Teren objęty decyzją nie był przeznaczony w nieobowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Radomia uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej w Radomiu Nr 625/94 z dnia 21.04.1994 r. (Dz.Urz. Woj. Radomskiego Nr 9, poz. 81) na realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i krajowym, o których mowa w art.39 ust.3 pkt 3 i art.48 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - znajdował się w strefach:

- *OTD Re – dolina rzeki Mlecznej i jej dopływów – wielofunkcyjny obszar terenów otwartych, pełniących w strukturze miasta pierwszorzędną rolę klimatyczno – higieniczną, ekologiczną i hydrologiczną w tym z przewagą funkcji rekreacyjnych ogólnodostępnych;*
- *tarasy zalewowe rzek i strumieni, w obrębie których nie dopuszcza się realizacji nowych obiektów kubaturowych.*

Tym samym nie zachodzi konieczność uzyskania uzgodnienia z Wojewodą Mazowieckim, Marszałkiem Województwa Mazowieckiego i Starostą Powiatowym w zakresie zadań rządowych i samorządowych.

- Na przedmiotowym terenie nie przewiduje się realizacji zadań rządowych i samorządowych, o których mowa w art.39 ust.3 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stosownie do art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy

## 6 URZĄD MIEJSKI W RADOMIU – WYDZIAŁ ARCHITEKTURY – REFERAT PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO – AR II

ul. Kilińskiego 30 (pok.218B), 26-600 Radom, tel. 48 36 20 928 fax: 48 36 20 239, e-mail: architektura@umradom.pl  
[www.radom.pl](http://www.radom.pl)

i zagospodarowania terenu mającą na celu ustalenie, czy zostały łącznie spełnione warunki określone w art.61 ust.1 w/w ustawy, umożliwiające wydanie decyzji w przedmiotowej sprawie. Wyniki analizy umieszczono w decyzji. Analiza stanowi załącznik do niniejszej decyzji (część tekstowa – załącznik nr 2, część graficzna – załącznik nr 3).

Planowane zamierzenie nie obejmuje:

- 1) inwestycji lokalizowanych w miejscowościach uzdrowiskowych,
  - 2) obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art.7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
  - 3) obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
  - 4) terenów górniczych,
  - 5) udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
  - 5a) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
  - 6) gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o *gospodarce nieruchomościami*,
  - 7) obszarów położonych w granicach parku narodowego i jego otuliny,
  - 8) innych niż wymienione w pkt 7 obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
  - 9) obszarów przyległych do pasa drogowego,
  - 9a) obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym,
  - 10a) terenów zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust. 3 pkt 3 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, które utraciły moc na podstawie art.67 ww. ustawy,
  - 11 lit. a) przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania którego organem właściwym jest minister właściwy do spraw gospodarki wodnej albo Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie,
  - 11 lit. b) obszarów, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne*, w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - 12) inwestycji wymagającej uzgodnienia z właściwym organem Państwowej Straży Pożarnej i wojewódzkim inspektorem ochrony środowiska,
  - 13) inwestycji wymagającej uzgodnienia w zakresie ustalonym w art.86 ust. 7 oraz art. 87<sup>7</sup> pkt 1 ustawy z dnia 3 lipca 2002r. *Prawo lotnicze*,
  - 14) obszaru właściwego portu lub przystani, z wyłączeniem morskich portów wojennych i terenów zamkniętych zlokalizowanych w granicach portu lub przystani morskiej,
  - 15) stref ochronnych terenów zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej,
  - 16) lokalizacji inwestycji i inwestycji towarzyszących oraz obszaru otoczenia Centralnego Portu Komunikacyjnego, o których mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym,
- zatem nie dotyczy jej wymóg uzgodnienia decyzji z organami określonymi w art. 53 ust. 4 pkt 1, 2, 3, 4, 5, 5a, 7, 8, 9, 9a, 10a, 11 lit. a), 11 lit. b), 12, 13 14, 15, 16 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Działki nr ewid. 80/1 i 80/2 powstały w wyniku podziału działki nr ewid. 80 i 82/3, dla których ustalono warunki zabudowy - decyzja Nr 37/2011 z dnia 26.01.2011r. Nie ma więc potrzeby uzgadniać projektu decyzji z organem właściwym w sprawach melioracji wodnych. Zgodnie z art. 92 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 ze zm.), nieruchomości wykazane w katastrze nieruchomości jako użytki rolne albo grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione, a także wchodzące w skład nieruchomości rolnych użytki kopalne, nieużytki i drogi, dla których ustalone zostały warunki zabudowy i zagospodarowania terenu nie stanowią nieruchomości wykorzystywanych na cele rolne i leśne.

Powyższe pozwala stwierdzić, że planowane zamierzenie inwestycyjne nie narusza przepisów prawa, wymagań ładu przestrzennego, walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności, jak również walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Osobom uznanym za strony zapewniono czynny udział na każdym etapie prowadzonego postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla planowanej inwestycji. Przed wydaniem decyzji strony postępowania zostały poinformowane na podstawie art. 10 *Kodeksu postępowania administracyjnego*, o możliwości zapoznania się z zebraniem materiałem dowodowym oraz wypowiedzenia na jego temat. W wyznaczonym terminie żadna ze stron nie wniosła uwag ani zastrzeżeń

Projekt decyzji przygotowała osoba uprawniona zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* - mgr Piotr Kijas.

**Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono jak w sentencji.**

#### **Pouczenie:**

- Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*).
- Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy
- Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*).
- Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie z powodów określonych w art. 65 ust. 1 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* tj. jeżeli:
  - inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
  - dla terenu objętego decyzją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- Niniejsza decyzja stanowi podstawę do ubiegania się o pozwolenie na budowę.
- Jeśli decyzja o warunkach zabudowy wywoła skutki, o których mowa w art. 36 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, to przepisy art. 36 i art. 37 tej ustawy stosuje się odpowiednio.
- Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Radomiu za pośrednictwem Prezydenta Miasta Radomia, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Zgodnie z art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania (art. 130 § 4 ww. ustawy).
- Odwołania należy składać powołując się na znak sprawy i nr decyzji.

#### **Informacja:**

Do wniosku o pozwolenie na budowę / zgłoszenia budowy należy dołączyć:

1. projekt budowlany wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami wymaganymi przepisami szczególnymi,
2. oświadczenie o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,

**8 URZĄD MIEJSKI W RADOMIU – WYDZIAŁ ARCHITEKTURY – REFERAT PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO – AR II**

ul. Kilińskiego 30 (pok.218B), 26-600 Radom, tel. 48 36 20 928 fax: 48 36 20 239, e-mail: architektura@umradom.pl  
[www.radom.pl](http://www.radom.pl)



3. ostateczną decyzję o warunkach zabudowy.

*Załączniki (otrzymują wnioskodawcy, natomiast strony mają możliwość zapoznania się z ich treścią w UM w Radomiu w Wydziale Architektury):*

1. część graficzna decyzji,
2. część tekstowa analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu,
3. część graficzna analizy.

Otrzymują:



3. Strony wg wykazu- Biuletyn Informacji Publicznej UM w Radomiu
4. a/a

Potwierdza się uiszczenie opłaty skarbowej w kwocie 598zł z dnia 05.05.2021r. za wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy na podstawie Ustawy z dnia 16.11.2006r. O opłacie skarbowej (j.t. Dz.U. z 2022r., poz. 2142)